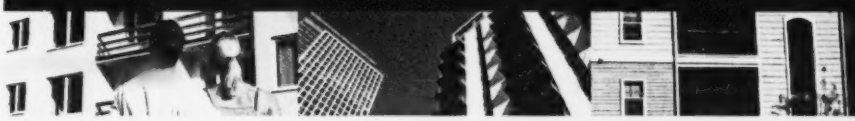
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

AR de Charlottetown



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- À Charlottetown, le taux d'inoccupation était de 2,3 % en octobre 2010, comparativement à 3,4 % un an plus tôt.
- Le nombre des logements vacants a nettement diminué dans les deux sous-marchés de l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown.
- Toujours dans l'AR de Charlottetown, au sein d'un échantillon fixe d'unités communes aux enquêtes sur les logements locatifs de 2009 et de 2010, la hausse globale du loyer moyen a atteint cette année 1,9 %.
- C'est dans les secteurs périphériques que le loyer moyen était le plus élevé, soit 749 $, tandis qu'au centre-ville, les logements se louaient en moyenne 676 $.

Figure 1

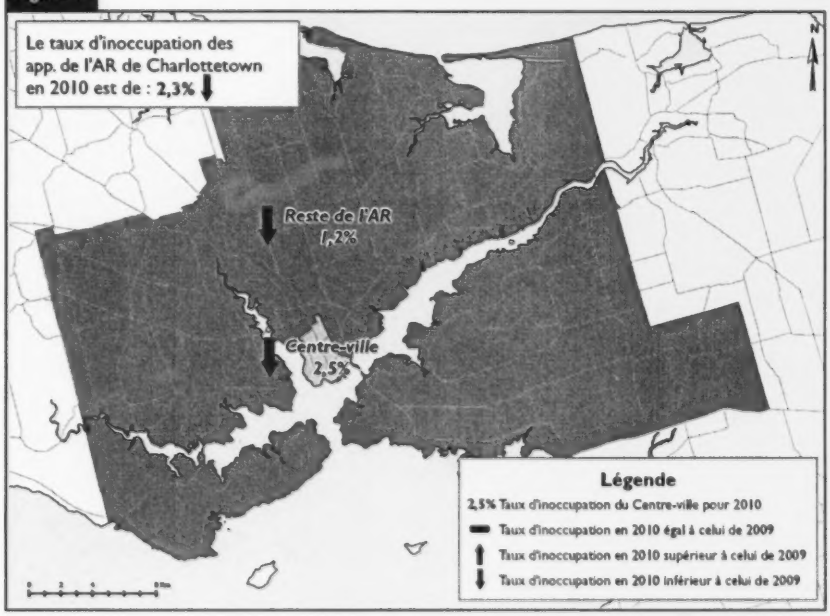


Table des matières

2 Recul du taux d'inoccupation en 2010

3 Renchérissement du loyer moyen en 2010

3 Les loyers les plus chers sont perçus dans les plus grands immeubles

4 La migration demeure un facteur important

5 Les frais de possession d'une habitation deviennent plus abordables

5 Hausse prévue du taux d'inoccupation en 2011

6 Aperçu national

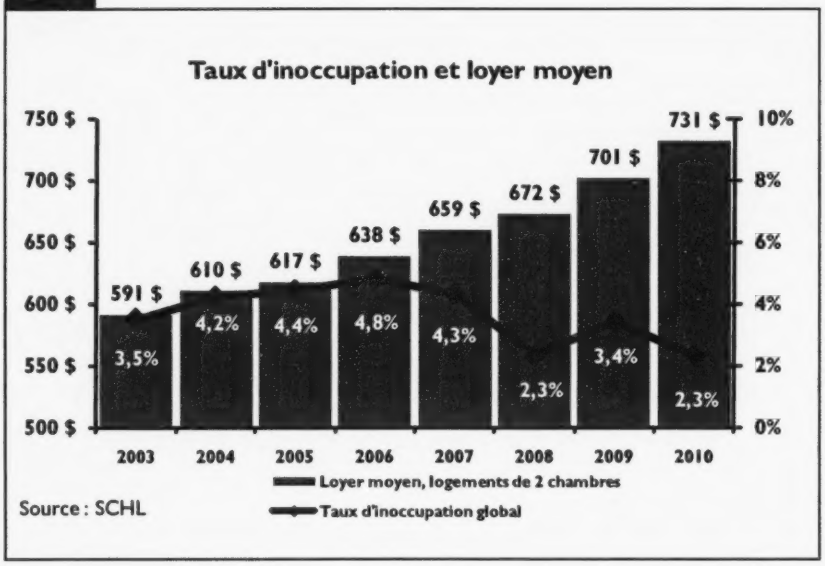
7 Carte de zone

9 Tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Recul du taux d'inoccupation en 2010

La tendance à la baisse des taux d'inoccupation, observée récemment, a été inversée à l'automne 2009, car le nombre des logements vacants a augmenté par suite de l'intensification de la construction d'unités locatives, et ce, à un rythme plus de trois fois supérieur à celui enregistré en 2008. Du fait de l'accroissement des nouveaux logements locatifs dans l'AR de Charlottetown, le taux d'inoccupation a grimpé à 3,4 %, à l'automne 2009, dans les immeubles de trois appartements ou plus.

À Charlottetown, le taux d'inoccupation était de 2,3 % en octobre 2010, par comparaison à 3,4 % en octobre 2009. L'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre de cette année a porté sur 4 028 logements offerts en location dans la région de Charlottetown, alors que l'univers de l'Enquête de 2009 était constitué de 3 888 unités. Sur l'ensemble des logements visés, 95 étaient vacants en 2010, contre 131 à la même période en 2009. L'Enquête de cette année a révélé que, dans la catégorie des appartements de deux chambres, qui représente la majeure partie de l'univers locatif, le nombre des logements vacants a diminué (63 en 2010; 78 en 2009). De ce fait, le taux d'inoccupation des unités de deux chambres est descendu à 2,5 %, alors qu'il atteignait 3,1 %, un an plus tôt. Pour ce qui est des autres tailles de logements, les résultats varient. Les unités de une chambre ont connu le changement le plus important, puisque leur taux d'inoccupation est passé de 4,4 % en 2009 à 2,0 % en 2010.

La cadence des mises en chantier de logements locatifs s'est accélérée tout au long de 2009, principalement au cours des quatre derniers mois de l'année. Cependant, la construction de certains de ces ensembles d'habitation a duré plus longtemps que prévu, et ceux-ci n'ont pas été terminés aussi tôt qu'on l'espérait en 2010. Étant donné que, pour faire l'objet de l'Enquête sur les logements locatifs, les nouveaux immeubles doivent avoir été achevés et intégrés au marché depuis au moins trois mois, certains ensembles nouvellement bâtis ne sont pas pris en compte dans les données les plus récentes sur le marché locatif. Par conséquent, le taux d'inoccupation a fléchi en 2010. On peut toutefois s'attendre à ce qu'il progresse à mesure que les logements en construction seront achevés et mis sur le marché.

Figure 3

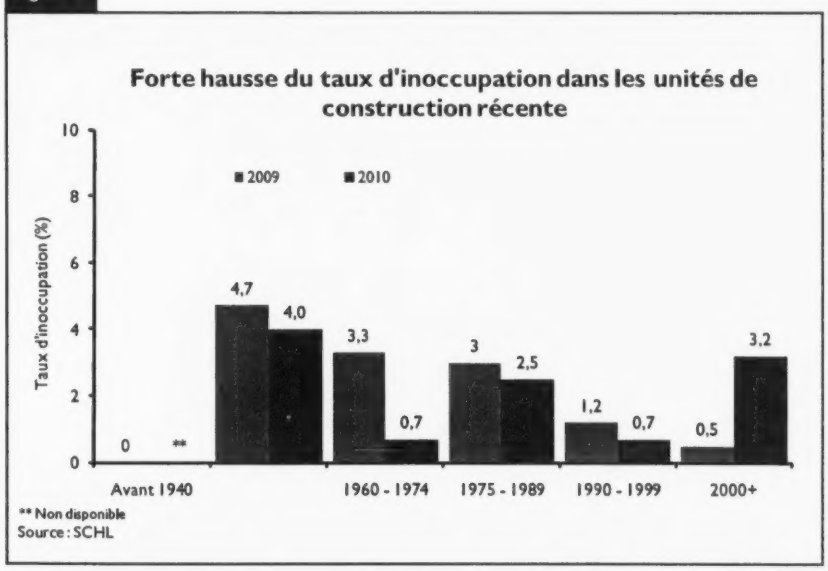
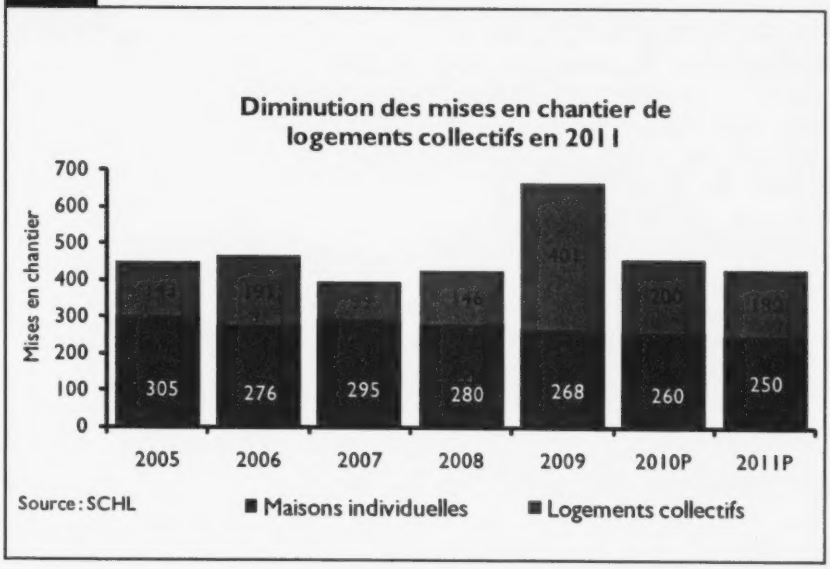


Figure 4



Renchérissement du loyer moyen en 2010

À Charlottetown, le loyer mensuel moyen s'est établi à 683 $ en 2010. Dans les immeubles situés dans l'AR de Charlottetown (communs aux enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente), le loyer moyen (logements de toutes tailles confondus) a monté de 1,9 % en octobre 2010 par rapport à ce qu'il était un an plus tôt.

La hausse de 1,9 % constatée cette année est très proche de l'augmentation de 2,0 % autorisée pour les logements chauffés et non chauffés par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, qui régit la majoration des loyers résidentiels dans la province. En 2010, les propriétaires-bailleurs ont eu très peu de raisons de réduire les loyers, vu que tous les ensembles construits à la fin de 2009 venaient d'être intégrés au marché et que les frais de chauffage n'avaient pas considérablement monté, puisque le prix du mazout s'était stabilisé en 2010.

Cette année, on a constaté un écart important entre l'augmentation des loyers enregistrée dans la zone 1 (centre-ville) et celle observée dans la zone 2 (secteurs périphériques) par suite de la modification des limites de chaque zone. Dans le passé, la zone 1 correspondait au centre-ville de Charlottetown. Or, depuis l'Enquête d'octobre 2010, les limites de cette zone sont les mêmes que celles que Statistique Canada a fixées pour la subdivision de recensement de Charlottetown. Par suite de ce changement, un bon nombre des nouveaux logements locatifs construits à l'extérieur du centre-ville sont maintenant situés dans la zone 1. Comme les loyers ont tendance à être plus élevés dans les immeubles récents, il en est résulté une hausse du loyer moyen dans la zone 1 et une baisse dans la zone 2.

Les loyers les plus chers sont perçus dans les plus grands immeubles

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2010 effectuée dans la région de Charlottetown, c'est dans les plus grands immeubles d'appartements que les loyers moyens demeurent les plus élevés et que l'on continue d'observer les taux de disponibilité les plus faibles. Les ensembles de 6 à 19 logements et ceux de 50 à 99 unités affichaient le taux d'inoccupation le plus bas, soit 2,2 %. La situation était tendue dans tous les immeubles, peu importe leur taille, puisque la proportion des logements vacants variait de 2,2 % à 2,3 %.

Non seulement les grands immeubles affichaient-ils les plus bas taux d'inoccupation, mais les loyers moyens y étaient les plus chers. En effet, dans les immeubles qui comptent de 50 à 99 unités, le loyer mensuel moyen s'élevait à 775 $, tandis que dans les plus petits (trois à cinq unités), il était de 664 $. Cet écart est logique, si l'on considère que les commodités proposées aux locataires d'un immeuble augmentent proportionnellement à la taille de celui-ci. Les installations telles que des ascenseurs, un garage souterrain, des dispositifs de sécurité et des salles communes font grimper les coûts de construction et d'exploitation des immeubles, coûts que leurs propriétaires répercutent sur le loyer.

L'Enquête de 2010 a révélé un changement important. En effet, une partie des locataires a délaissé les logements bâtis récemment, qui ont également tendance à être les plus chers. Cela peut s'expliquer, entre autres, par le moment choisi pour l'arrivée sur le marché d'un certain nombre de logements neufs en même temps et par l'allongement de la période nécessaire à leur location. Dans le cas des appartements construits après 2000, 3,2 % des unités étaient vacantes, alors que la moyenne globale était de 2,3 %. Il

faudra attendre les résultats d'une autre enquête pour déterminer la cause de ce changement : moment choisi, déplacement de la demande ou les deux à la fois.

Ces nouvelles unités continuent de se louer le plus cher, soit à 885 $ par mois en moyenne, ce qui dépasse nettement le loyer moyen de 683 $ établi pour l'ensemble des logements. En règle générale, la popularité des unités de construction récente s'explique principalement par les commodités qu'elles offrent aux locataires : davantage d'espace, raccordement intérieur pour l'installation d'une laveuse et d'une sécheuse, cinq appareils électroménagers et d'autres à-côtés modernes, tels que des planchers en céramique ou en bois franc. Il est par ailleurs intéressant de noter que les loyers de ces unités restent les plus élevés, même si la plupart d'entre eux n'incluent pas le chauffage.

Examinés sous l'angle des fourchettes de loyer, les résultats de l'Enquête d'octobre 2010 révèlent que, contrairement aux constatations tirées de celle de 2009, les locataires optent de plus en plus pour des logements moins chers. Ces résultats contredisent ceux des dernières années, mais ils confirment que les préférences des locataires ont changé, au détriment des unités de construction récente, comme il a été mentionné ci-dessus. En 2010, les appartements de la région de la capitale qui se louaient plus de 800 $ par mois, autrement dit les plus chers, se classaient au deuxième rang pour le taux d'inoccupation moyen. Dans cette fourchette de loyer, la proportion des unités vacantes s'élevait à 2,6 %, comparativement à 1,4 % en 2009. Fait intéressant à souligner : le taux d'inoccupation des logements appartenant à cette catégorie de prix atteignait 6,5 % en 2007. C'est pour la fourchette de 600 $ à 699 $ que la diminution a été la plus forte, puisque le taux d'inoccupation est passé de 4,4 % en 2009 à 2,7 % cette année.

La migration demeure un facteur important

Sur quelque marché que ce soit, la demande locative est toujours soumise à de nombreux facteurs, entre autres l'emploi, la migration et les taux d'intérêt. Ensemble, ces facteurs ont une incidence considérable sur les marchés de l'habitation, aussi bien sur le marché locatif que sur celui des habitations pour propriétaires-occupants.

Durant les trois premiers trimestres de 2010, le niveau d'emploi a progressé dans l'ensemble de la région de Charlottetown et il a même atteint un record. Toutefois, le rythme de création des emplois a ralenti d'un mois à l'autre, et ce, tout au long de l'année. La région de la capitale demeure attrayante pour les habitants de l'Île en quête de travail, parce que bon nombre des chantiers de construction, qui soutiennent la croissance de l'emploi, sont concentrés dans l'AR de Charlottetown. C'est d'ailleurs ce qui amplifie la tendance à l'urbanisation de la province, car les résidents des régions rurales continuent d'affluer vers la région de la capitale.

Durant la période visée par le dernier recensement, effectué en 2006, l'AR de Charlottetown, qui englobe la totalité de la zone urbaine entourant la ville, a vu sa population augmenter de 2,4 %, ce qui équivaut à un gain de 1 391 personnes. La région a bénéficié d'un léger accroissement naturel durant cette période, mais son expansion démographique était surtout attribuable à la migration. Depuis un bon moment, environ 70 % des personnes qui

venaient s'installer dans la région de la capitale provenaient d'autres coins de l'Île, et le reste des nouveaux arrivants étaient originaires d'autres provinces ou territoires du Canada. Cette proportion était demeurée à peu près stable depuis le début des années 1990, mais elle a commencé à changer en 2006, et ce, tant en raison de la migration des habitants de l'Île vers l'Ouest du pays que de l'afflux récent d'immigrants. Si l'attrait de l'Ouest canadien n'a rien de nouveau ni de surprenant, surtout pour les jeunes de 18 à 24 ans, la progression du nombre d'immigrants est un phénomène relativement nouveau. Tel qu'il a été indiqué précédemment, l'immigration est demeurée forte en 2009, compte tenu du succès que remportent les programmes provinciaux visant à la soutenir. Les résultats de l'Enquête de 2010 devraient être similaires, mais ils pourraient être atténués par les chiffres élevés enregistrés en 2009. C'est la région de la capitale qui en profitera, puisque c'est là que s'installent la majorité des nouveaux venus. À supposer que les programmes provinciaux soient prolongés, cette tendance continuera d'alimenter la demande sur le marché local de l'habitation, au cours des prochaines années, principalement sur le marché locatif.

En 2010, les taux d'intérêt sont restés proches de leurs plus bas niveaux de tous les temps. Même s'ils ont été majorés quelque peu au cours de l'année, leur progression n'a pas été suffisamment forte pour dissuader les éventuels acheteurs d'habitations

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Les frais de possession d'une habitation deviennent plus abordables

Dans la région de Charlottetown, le nombre des logements vendus par l'intermédiaire du réseau MLS®[1]

diminuera de 10 % environ en 2010, puis il baissera encore légèrement en 2011. En outre, pour la première fois en dix ans, le prix de vente moyen chutera, ce qui signifie que la demande s'affaiblira après avoir connu une forte croissance pendant un certain nombre d'années. Le prix MLS® moyen descendra à 175 000 $ d'ici la fin de 2010 et il devrait se maintenir à ce niveau en 2011. L'accroissement des inscriptions et la contraction de la demande rendront l'accession à la propriété plus abordable pour les locataires et, par conséquent, les mensualités hypothécaires se compareront davantage au loyer de logements locatifs haut de gamme.

Le prix moyen des habitations neuves a considérablement baissé au troisième trimestre de 2010, et il est tombé en deça de ce qu'il était à la fin du troisième trimestre de 2009. Il s'agit là d'un autre signe que la demande se raréfie après trois années d'importantes hausses de prix. La préférence accordée récemment aux logements neufs et plus chers s'atténue. Les maisons en rangée et les jumelés constituent plus souvent une solution de rechange à la location, car ces types de logements sont destinés exclusivement aux propriétaires-occupants. Elles demeurent populaires auprès des accédants à la propriété, qui préfèrent nettement le neuf à l'existant. En raison de leur prix moyen inférieur à celui des maisons individuelles, les jumelés demeurent une option possible pour les ménages qui souhaitent acheter une première habitation. Les maisons en rangée en cours de construction sont elles aussi destinées à des propriétaires-occupants, mais comme elles sont en général plus luxueuses que les jumelés neufs, elles s'adressent plutôt aux ménages dont les enfants ont quitté le foyer. L'arrivée de ces unités sur le marché des logements pour propriétaires-occupants exercera des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation au cours des deux prochaines années.

Hausse prévue du taux d'inoccupation en 2011

Le taux d'inoccupation devrait s'accroître à mesure que les nombreux logements mis en chantier en 2009 et en 2010 seront achevés et intégrés au marché. On s'attend à ce que le rythme de croissance de la demande ralentisse en 2011 du fait de la diminution du nombre d'immigrants par rapport aux sommets atteints au cours des dernières années. La proportion des unités vacantes augmentera donc pour atteindre 4,5 % en octobre 2011.

On peut s'attendre à une légère progression du loyer moyen en 2011, compte tenu de la majoration approuvée à la fin de 2010 par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, fixée à 2,0 % pour les logements dont le loyer comprend le chauffage et à 1,0 % pour les autres. En 2011, le loyer moyen des logements de deux chambres s'élèvera à 735 $ environ.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

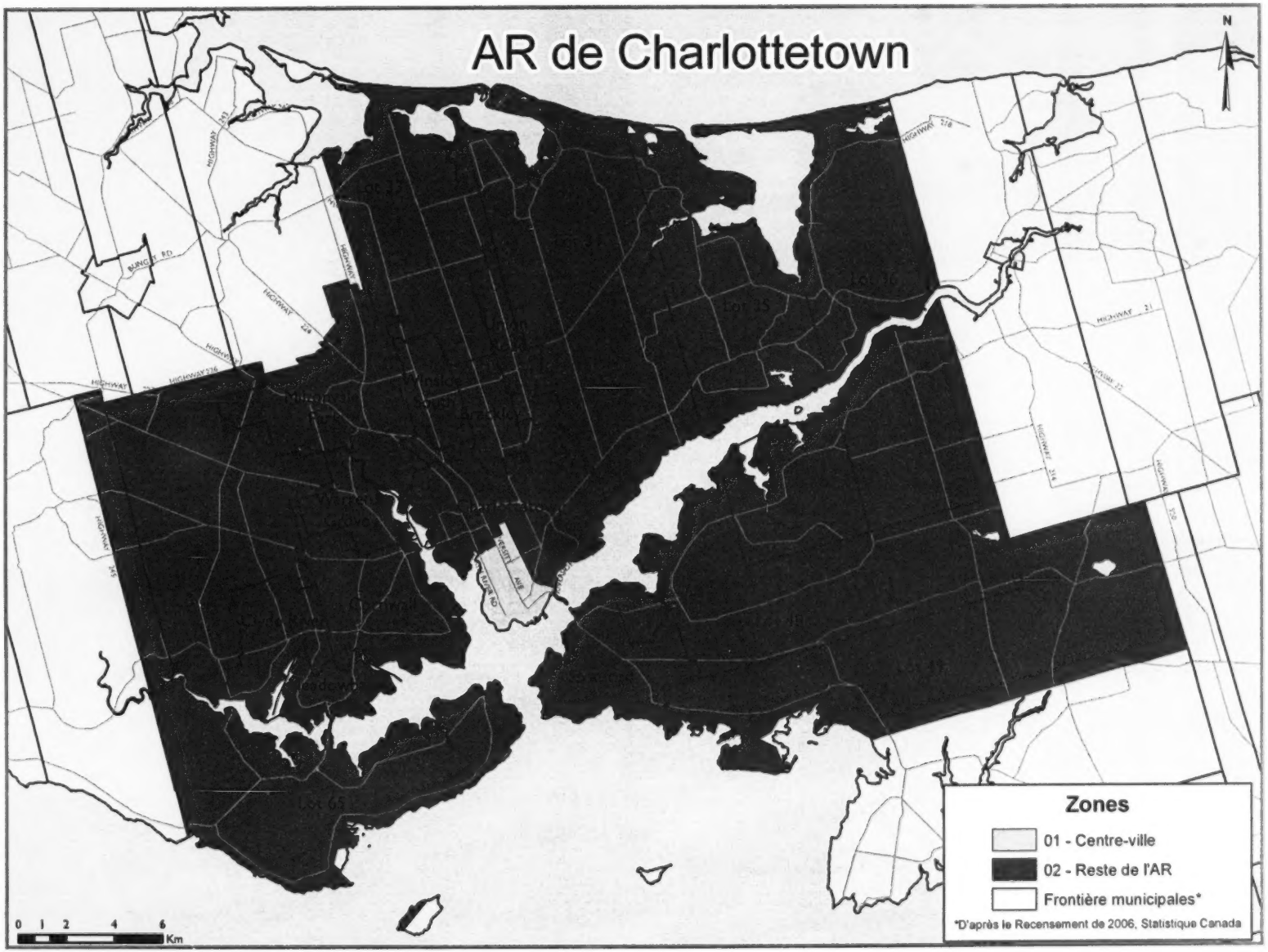
L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


AR de Charlottetown
N
Zones
01 - Centre-ville
02 - Reste de l'AR
Frontière municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1 2 4 6
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – AR DE CHARLOTTETOWN	
Zone 1	**Centre-ville** – Territoire au sud des rues Buchanan et Montgomery, jusqu'au chemin Mount Edward; territoire à l'ouest du chemin Mount Edward, jusqu'au chemin St. Peters; territoire au sud de la rue Belmont, jusqu'au chemin Kensington; territoire au sud de la rue Park, jusqu'à la baie.
Zone 2	**Périphérie** – Reste de Charlottetown.
Zones 1-2	**AR de Charlottetown**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre-ville	2,7 c	4,2 d	4,8 c	1,9 b	3,8 b	2,7 a	1,3 d	1,3 d	3,9 b	2,5 a
Zone 2 - Périphérie	7,7 a	a.l.e.	2,9 b	**	2,2 a	1,1 a	**	**	2,4 a	1,2 a
Charlottetown (AR)	**3,1 d**	**4,2 d**	**4,4 b**	**2,0 b**	**3,1 b**	**2,5 a**	**1,2 d**	**1,1 d**	**3,4 b**	**2,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre-ville	448 a	477 a	564 a	576 a	724 a	727 a	803 a	827 a	662 a	676 a
Zone 2 - Périphérie	438 a	a.l.e.	547 a	588 a	671 a	761 a	**	872 b	649 a	749 a
Charlottetown (AR)	**447 a**	**477 a**	**560 a**	**577 a**	**701 a**	**731 a**	**801 a**	**834 a**	**658 a**	**683 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	6 d	152	21 b	1 086	60 a	2 233	2 d	168	90 a	3 639
Zone 2 - Périphérie	a.l.e.	a.l.e.	**	45	3 a	308	**	37	5 a	389
Charlottetown (AR)	**6 d**	**152**	**22 b**	**1 131**	**63 a**	**2 541**	**2 d**	**204**	**95 a**	**4 028**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre-ville	4,5 d	5,0 d	5,9 b	2,4 b	4,7 b	3,8 b	**	3,2 d	4,9 b	3,4 b
Zone 2 - Périphérie	7,7 d	a.l.e.	5,4 b	**	4,8 b	3,2 d	**	**	4,9 b	2,9 b
Charlottetown (AR)	**4,8 d**	**5,0 d**	**5,8 b**	**2,5 b**	**4,8 b**	**3,7 b**	**	**2,7 c**	**4,9 a**	**3,4 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - Centre-ville	6,4 c	1,4 a	5,1 b	2,3 a	3,9 a	2,0 a	3,6 c	**	4,2 a	1,8 a
Zone 2 - Périphérie	**	a.l.e.	5,6 a	2,8 b	5,8 a	2,3 b	**	3,0 d	5,9 a	2,6 a
Charlottetown (AR)	**6,7 b**	**1,4 d**	**5,3 a**	**2,4 a**	**4,6 a**	**2,1 a**	**3,7 c**	**2,2 c**	**4,8 a**	**1,9 a**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	0,0 d	0,0 d	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	**	2,9 c	**	**	0,0 d	0,0 d	4,7 d	4,0 d
1960 à 1974	**	0,0 a	3,5 c	1,2 a	3,0 d	0,4 b	**	**	3,3 c	0,7 a
1975 à 1989	4,6 d	**	2,6 b	1,6 b	3,2 b	2,7 b	**	**	3,0 a	2,5 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	0,0 b	**	1,4 a	0,4 a	0,0 a	2,8 a	1,2 a	0,7 a
2000 ou après	a.l.u.	**	0,0 a	**	0,6 a	3,4 c	**	**	0,5 a	3,2 c
Tous les immeubles	3,1 d	4,2 d	4,4 b	2,0 b	3,1 b	2,5 a	1,2 d	1,1 d	3,4 b	2,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	430 b	498	542 a	553 a	675 b	726 b	756 b	874 b	609 a	654 b
1940 à 1959	427 b	438	528 a	553 a	648 a	675 a	820 c	823 b	567 a	598 a
1960 à 1974	386 a	407	532 a	543 a	607 a	647 a	**	**	576 a	605 a
1975 à 1989	495 a	509	565 a	582	648 a	669	759 a	807 a	626 a	641 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	609 a	624 a	739 a	755 a	922 a	825 a	740 a	751 a
2000 ou après	a.l.u.	**	725 a	736 b	903 a	916	830 a	839 b	872 a	885 a
Tous les immeubles	447 a	477	560 a	577 a	701 a	731 a	801 a	834 a	658 a	683 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	0,0 d	**	3,7 d	**	**	**	**	0,0 d	**	**
6 à 19 unités	**	**	5,7 c	2,3 c	2,4 b	2,1 b	**	**	3,1 b	2,2 b
20 à 49 unités	**	**	3,1 b	1,3 a	3,0 b	2,9	**	**	3,0 b	2,3 b
50 à 99 unités	**	**	1,9 a	0,6 a	1,1 a	4,4 b	**	**	1,8 a	2,2 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	3,1 d	4,2	4,4 b	2,0 b	3,1 b	2,5	1,2 d	1,1 d	3,4 b	2,3

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	408 b	422 b	522 a	543 a	659 a	714 a	773 b	849 b	608 a	664 a
6 à 19 unités	434 a	477 b	542 a	561 a	677 a	704 a	809 a	827 a	645 a	666 a
20 à 49 unités	453 a	456 a	589 a	605 a	745 a	771 a	791 b	802 b	697 a	723 a
50 à 99 unités	**	**	631 a	638 a	1 038 a	1 064 a	**	**	760 a	775 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	447 a	477 a	560 a	577 a	701 a	731 a	801 a	834 a	658 a	683 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble AR de Charlottetown

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre-ville	**	**	3,4 c	2,3 a	4,0 b	2,6 a	**	2,2 a	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Périphérie	**	a.l.u.	2,7 a	1,5 a	0,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Charlottetown (AR)	**	**	3,1 b	2,2 a	3,0 b	2,3 a	1,8 a	2,2 a	a.l.u.	a.l.u.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
AR de Charlottetown

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Charlottetown (AR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 c	0,0 c
400 à 499 $	**	**	**	0,0 c	**	**	a.l.e.	**	**	0,6 c
500 à 599 $	**	**	3,5 b	2,8 b	1,6 c	0,5 b	**	**	2,6 b	2,3 b
600 à 699 $	**	**	**	1,5 a	4,9 c	2,8 b	**	**	4,4 c	2,7 b
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	2,9 b	2,6 b	3,4 d	0,0 c	2,8 b	2,4 b
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	**	**	1,1 a	2,9 b	0,0 b	**	1,4 a	2,6 b
Toutes les fourchettes	3,1 c	4,2 c	4,4 b	2,0 b	3,1 b	2,5 b	1,2 d	1,1 d	3,4 b	2,3 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre-ville	2,7 c	4,2 c	4,8 c	1,9 b	3,8 c	2,7 c	2,1 c	1,1 a	3,8 b	2,4 b
Zone 2 - Périphérie	7,7 c	a.l.e.	2,8 c	**	2,2 c	1,0 a	2,2 b	**	2,3 c	1,2 a
Charlottetown (AR)	**3,1 d**	**	**4,4 b**	**2,0 b**	**3,1 b**	**2,4 a**	**2,1 b**	**1,1 a**	**3,3 b**	**2,2 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre-ville	448 a	477 a	564 a	576 a	725 a	727 a	884 a	838 a	683 a	685 a
Zone 2 - Périphérie	438 a	a.l.e.	551 a	590 a	673 a	769 a	774 a	821 a	658 a	759 a
Charlottetown (AR)	**447 a**	**477 a**	**561 a**	**577 a**	**703 a**	**733 a**	**861 a**	**835 a**	**675 a**	**693 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010, selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	6 d	152	21 b	1 086	60 a	2 262	4 a	391	92 a	3 891
Zone 2 - Périphérie	a.l.e.	a.l.e.	**	46	3 a	353	**	79	6 a	477
Charlottetown (AR)	**	152	22 b	1 132	63 a	2 615	5 a	469	98 a	4 368

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - Centre-ville	4,5 d	5,0 c	6,0 b	2,4 b	4,8 b	3,8 b	2,7 b	2,2 c	4,9 b	3,3 b
Zone 2 - Périphérie	7,7 a	a.l.e.	5,3 b	**	4,8 b	2,8 b	3,4 c	**	4,8 b	2,6 b
Charlottetown (AR)	**4,8 d**	**5,0 d**	**5,8 b**	**2,4 b**	**4,8 b**	**3,6 b**	**2,8 b**	**2,0 b**	**4,9 a**	**3,2 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - Centre-ville	6,4 c	1,4 c	5,1 b	2,3 a	3,9 a	2,0 a	3,9 b	++	4,2 a	1,2 a
Zone 2 - Périphérie	**	a.l.e.	5,6 c	2,8 b	5,8 a	2,2 a	2,9 c	2,7 b	5,7 a	2,6 a
Charlottetown (AR)	**6,7 b**	**1,4 c**	**5,3 a**	**2,4 a**	**4,6 a**	**2,1 a**	**3,7 b**	**++**	**4,7 a**	**1,3 a**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64377_2010_A01